



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL EDIFICIO UBICADO EN LA AV. CHAPULTEPEC #113, COLONIA LADRÓN DE GUEVARA, EN GUADALAJARA, JAL. QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL ORGANISMO PÚBLICO DESCETRALIZADO DENOMINADO REGIMEN ESTATAL DE PROTECCIÓN SOCIAL EN SALUD DE JALISCO, EN LO SUCESIVO "EL ARRENDATARIO", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU DIRECTOR GENERAL EL DR HÉCTOR RAÚL MALDONADO HERNÁNDEZ, POR LA OTRA, EL C. JORGE GONZÁLEZ GODINEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDADOR", DOCUMENTO AL QUE SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

## DECLARACIONES:

- I.- "EL ARRENDATARIO", A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE, MANIFIESTA QUE:
- I.1.- Es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal, creado mediante decreto 25457/LX/15, publicado en el periódico oficial "El Estado de Jalisco", con fecha 09 de Septiembre de 2015, con personalidad jurídica y patrimonio propios, con atribuciones para realizar acciones tendientes a garantizar el derecho a la salud a las personas que carecen de la protección de la seguridad social, en el Estado.
- I.2.- Su Director General fue designado el día 1 de septiembre de 2017 como tal, por el C. Lic. Jorge Aristóteles Sandoval Díaz, Gobernador Constitucional del Estado y está dotado de atribuciones para administrar los recursos humanos, materiales y financieros que conforman su patrimonio, con sujeción a las disposiciones legales aplicables, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 18, de su Ley de creación.
- I.3.- Está en aptitud legal para contratar y obligarse a nombre del Organismo que representa, en los términos de la Ley de Adquisiciones y Enajenaciones del Gobierno del Estado, así como, de su Ley de creación.
- I.4.- Que dispone de suficiencia presupuestaria para la celebración del presente contrato de arrendamiento del edificio marcado con el número 113 que se ubica en la avenida Chapultepec, colonia Ladrón de Guevara, en esta ciudad capital, según consta en la partida presupuestal número32201llamada arrendamiento de edificios y locales en el anexo 1 del Presupuesto Operativo anual 2017, autorizado por la Comisión Nacional de Protección Social en Salud.



- II.- "EL ARRENDADOR", DECLARA QUE:
- II.I. Es una persona física, de nacionalidad mexicana, mayor de edad, con capacidad legal para contratar y obligarse en los términos del presente contrato, que nació el día 28 de Junio de 1942 y con Clave del Registro Federal de Contribuyentes "GOGJ420628JJI, y para este acto se identifica con la credencial de elector folio número 0000021865011, expedida por el Instituto Federal Electoral.









- II.2.- Que es propietario de "EDIFICIO" marcado con el número 113 de la avenida Chapultepec norte, Colonia Ladrón de Guevara, en esta ciudad de Guadalajara, Jalisco, inmueble que se encuentra construido en 4 pisos, con una superficie aproximada de 280 metros cuadrados en cada uno de los pisos y un pent-house con una superficie aproximada de este de 200 metros cuadrados, y que acredita la propiedad del mismo con la escritura pública número 15,419, de fecha 05 de Noviembre de 1998, otorgada ante la fe del Lic. Luis Ramírez Orozco, Notario Público Titular No 03, del municipio de Tlaquepaque, Jalisco, así mismo declara que cuenta con el servicio contratado a su cargo de 23 veintitrés cajones más en el estacionamiento ubicado en la Avenida Chapultepec No 15 Colonia Ladrón de Guevara, con ingreso por la calle Escuela Militar de Aviación No 24, en esta ciudad.
- II.3.- Desea dar en arrendamiento "EL EDIFICIO" a "EL ARRENDATARIO" y este lo recibe.
- II.4.- Que no tiene la intención de enajenar el inmueble de mérito.
- III.- LAS PARTES, DECLARAN QUE:
- III.I.- Tienen a la vista documentos en los que constan las facultades con las que comparecen y consecuentemente se reconocen recíprocamente la personalidad con la que se ostentan.
- III.2.- Que lo pactado en el presente contrato, es la expresión libre de su voluntad y que no contiene clausula alguna que no sea de su voluntad, por lo tanto, no hay dolo ni mala fe en el mismo, por lo que convienen en sujetarse al tenor de las siguientes:

#### CLÁUSULAS:

#### PRIMERA, OBJETO.

"EL ARRENDADOR" da en arrendamiento a el "ARRENDATARIO", quien recibe en tal concepto y acepta el uso y goce temporal del "EL EDIFICIO", incluido el servicio de veintitrés (23) cajones de estacionamiento mencionados en la declaración II.2 de este instrumento.

"EL ARRENDADOR" entrega en la fecha de la firma de este contrato a "EL ARRENDATARIO" lo recibe a su entera satisfacción y en buenas condiciones, ya que las mismas son de su pleno conocimiento, quedando el inmueble desde su entrega bajo su responsabilidad, protección, conservación y mantenimiento.

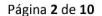
# X

#### SEGUNDA. DESTINO Y USO.

"EL ARRENDATARIO" destinará "EL EDIFICIO" única y exclusivamente para las oficinas administrativas del OPD, RÉGIMEN ESTATAL DE PROTECCIÓN SOCIAL EN SALUD DE JALISCO, por lo tanto, tiene prohibido utilizarlo en otro fin diferente al establecido en el presente contrato.













#### TERCERA. VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO.

La duración del presente contrato será de un año iniciando el día primero 01 enero del 2018 y concluirá el 30 de noviembre del mismo año 2018, siendo obligatorio de un año para ambas partes.

La vigencia será la que se indica en el párrafo anterior, no obstante, la fecha de suscripción del presente contrato.

Asimismo. "EL ARRENDATARIO" se obliga a devolver el "EDIFICIO "a "EL ARRENDADOR", en la fecha pactada en esta cláusula, en condiciones normales de uso, comprometiéndose a mantener en buen estado todas sus instalaciones, así como sus servicios y "EL ARRENDATARIO" responde de todos los bienes cuya destrucción o deterioro fuera su uso normal le sea imputable, en consecuencia, efectuará y hará por su cuenta y costo todo tipo de reparaciones, composturas y reposiciones que para el buen uso y servicio requieran en "EL EDIFICIO", así como pagar las multas que se impongan por el mal uso de los mencionados servicios.

#### CUARTA, IMPORTE DE LA RENTA.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR" Por concepto de renta, la cantidad mensual de \$130,402.01(ciento treinta mil cuatrocientos dos pesos 01/100 MN) más IVA,\$20,864.32(veinte mil, ochocientos sesenta y cuatro pesos 32/100 MN) da un sub total de \$151,266.33 (ciento cincuenta y un mil, doscientos sesenta y seis pesos 33/100 MN) menos la retención del ISR\$13,040.20(trece mil cuarenta pesos 20/100 MN) siendo el total a pagar de \$138,225.13 (ciento treinta y ocho mil doscientos veinticinco pesos 13/00 M.N.) la cual comenzará a devengarse a partir de la fecha señalada en la cláusula tercera, renta que "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar mensualmente mediante transferencia bancaria, a la cuenta que "EL ARRENDADOR" proporcionará para su depósito.

El importe de la renta antes mencionado, incluye 23 cajones de estacionamiento, en los términos de la declaración II.2, del presente instrumento.

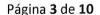
"EL ARRENDATARIO" cubrirá el impuesto al Valor Agregado y pagará la renta por adelantado, dentro de los 05 días naturales a la fecha de la presentación de la facturación que por medio electrónico con todos los requisitos vigentes establecidos por el SAT en articulo 29 Y 29ª, del Código Fiscal de la Federación, deberá entregar "EL ARRENDADOR" en la oficina de la Unidad Centralizada de Compras del "ELARRENDATARIO" (segundo piso del domicilio convencional); con los siguientes datos fiscales:

RÉGIMEN ESTATAL DE PROTECCIÓN SOCIAL EN SALUD DE JALISCO OPD 150909 ES5 AV CHAPULTEPEC 113, COL. AMERICANA, CP 44160 GUADALAJARA, JALISCO, MÉXICO.













Asimismo, es importante señalar que deber ser incluido en el CFDI emitido en favor del "EL ARRENDATARIO" dentro del "número de identificación" la partida específica del concepto del presente contrato que es la 3 2 2 0 1

"EL ARRENDATARIO" no podrá retener el pago de la renta bajo ningún concepto.

Por así convenir las partes, en caso de un futuro contrato el importe de la renta se incrementará en el porcentaje y proporción en que se incremente el Índice Nacional de Precios al Consumidor durante los doce meses inmediatos anteriores que publica el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o en el índice que en lo futuro oficialmente lo sustituya.

Finalmente, convienen libremente las partes que el monto de la renta es el justo, por lo que "EL ARRENDATARIO" está conforme con lo dispuesto por el artículo 2046 del Código Civil del Estado de Jalisco.



#### QUINTA. GASTOS DE "EL EDIFICIO".

"EL ARRENDATARIO" cubrirá todos los gastos por servicios de mantenimiento, aires acondicionados, gas, energía eléctrica, agua, teléfono, internet y demás que utilice para su operación normal, así como los impuestos que por ley le correspondan.

Así mismo, serán por cuenta de "EL ARRENDATARIO" todos los gastos razonables y necesarios para el funcionamiento preventivo y correctivo que sean requeridos para "EL EDIFICIO" y también serán a su cargo todos los gastos que originen las obras relativas al cuidado y mantenimiento e innovación de "EL EDIFICIO".

## SEXTA. DESOCUPACIÓN Y ENTREGA.

Las partes convienen que al vencimiento del contrato señalado en la Cláusula Tercera sin que haya existido renovación expresa y por escrito del arrendamiento mediante un nuevo contrato y/o en caso de terminación anticipada de este, "EL ARRENDATARIO" se obliga a desocupar "EL EDIFICIO" en un plazo máximo de 60 días naturales y deberá devolverlo directamente a "EL ARRENDADOR" en el estado en que lo recibió y con todas las mejoras que hayan sido hechas por el "ARRENDATARIO", salvo el deterioro que por su uso normal se le hubiera causado, sin que "EL ARRENDADOR" tenga obligación de pagar dinero alguno por las mejoras.

X

Durante este plazo de 60 días "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar la misma renta mensual pactada en la Cláusula Cuarta del presente instrumento, pagando por mes completo el tiempo que dure en desocupar "EL EDIFICIO" en un plazo máximo de 60 días.



Una vez transcurrido el plazo señalado sin que el "ARRENDATARIO" hubiere realizado la desocupación y entrega de "EL EDIFICIO" las partes acuerdan que "EL ARRENDATARIO" se obliga desde este momento a pagar como renta mensual de "EL EDIFICIO "durante los siguientes 12 meses al vencimiento del plazo









otorgado para la desocupación y entrega, la cantidad mensual de \$140,000.00. (Ciento cuarenta mil pesos 00/100 M.N) más IVA: Y para el caso de que dicha ocupación de "EL EDIFICIO" se prolongara por un tiempo mayor de 12 meses mencionados, es decir a partir del mes 13 "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar de manera mensual por el arrendamiento y hasta en tanto desocupe y entregue "EL EDIFICIO" materia de este contrato una renta equivalente a la cantidad de \$280.000.00 (Doscientos ochenta mil pesos 00/100 M.N) más el impuesto al valor agregado(IVA) dichos aumentos operan en forma automática y sin que esto signifique la prórroga del presente contrato.

"EL ARRENDADOR" y "EL ARRENDATARIO" pactan de común acuerdo toda vez que el presente contrato vence al término del Periodo Constitucional de la Administración Estatal, colaborarán para que durante etapa de transición y entrega recepción, se sostengan conversaciones tendientes a acordar la renovación para el siguiente año, así como el nuevo aumento de renta. En caso de que no existan intenciones de renovación del presente instrumento, a EL ARRENDATARIO se compromete a informarlo al "EL ARRENDADOR", antes de concluir con la vigencia del presente.



#### SÉPTIMA. ALTERACIONES Y MEJORAS.

"EL ARRENDATARIO "no podrá en ningún momento hacer variación alguna a "EL EDIFICIO" ni efectuar alteraciones obras nuevas y/o mejoras a este, ya sean de carácter temporal o permanente, salvo que exista autorización escrita por parte de "EL ARRENDADOR" autorizándose únicamente la colocación de divisiones de tabla roca, las cuales serán propuestas a "EL ARRENDADOR "para su autorización por escrito.

## OCTAVA. RESPONSABILIDAD EN CASO DE HUELGAS, DAÑOS O PÉRDIDAS.

No obstante, cualquier disposición en contrario, en caso de daño causado por la negligencia de "EL ARRENDATARIO", este no tendrá derecho a rescindir o dar por terminado anticipadamente este contrato y quedará obligado al pago inmediato y total de las reparaciones.

En caso de que los trabajadores o cualquier parte relacionada que preste sus servicios personales y/o profesionales inicien o instalen una huelga en "EL EDIFICIO", "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar la renta pactada en el presente contrato independientemente de la duración de dicha huelga y si esta última le permite utilizar o no "EL EDIFICIO".



#### NOVENA. LICENCIAS, ANUENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES.

"EL ARRENDATARIO" se obliga obtener y a mantener vigentes durante el tiempo que ocupe "EL EDIFICIO" todas las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para la ocupación del giro que instalará en el mismo.











La falta de licencias o permisos no será razón para omitir total o parcialmente, temporal o definitivamente el pago mensual de la renta.

No obstante, lo anterior "EL ARRENDADOR" facilitará a "EL ARRENDATARIO" cualquier tipo de documentación solicitada por las autoridades competentes y que por Ley está obligado a que obre en su poder, para la obtención de las licencias, anuencias, permisos y autorizaciones señaladas en esta cláusula.

## DÉCIMA. SERVICIO DE ELECTRICIDAD Y TELEFONÍA.

Serán por cuenta de "EL ARRENDATARIO" los gastos de consumo de los servicios de electricidad que se hagan, así como la renta mensual de servicio de telefonía e internet y en general, la contratación e instalación de cualquier otro servicio esencial que sea requerido por "EL ARRENDATARIO" durante la vigencia del presente contrato.

"EL ARRENDATARIO" será el único responsable de pagar oportunamente y de mantenerse al corriente en los pagos de estos servicios durante la vigencia del arrendamiento.

## DÉCIMA PRIMERA. SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN.

"LAS PARTES" no podrá ceder, transmitir, subarrendar o traspasar en todo o en parte, en su caso, "EL EDIFICIO" o los derechos del contrato sobre el mismo, sin la autorización previa y por escrito de la contra parte.

## DÉCIMA SEGUNDA. DERECHO DE INSPECCIONAR A "EL EDIFICIO".

"EL ARRENDADOR" tendrá derecho de inspeccionarlo periódicamente con el fin de revisar las condiciones de este, así como sus instalaciones y equipo. Para tal fin "EL ARRENDADOR" deberá notificar al "ARRENDATARIO" con por lo menos cinco (05) días naturales de anticipación de la fecha de inspección, salvo en el caso de emergencia debidamente justificada.

## DÉCIMA TERCERA. SERVICIO DE ESTACIONAMIENTO.

Manifiestan los comparecientes que para el caso de que el servicio de estacionamiento mencionado en el punto II.2 del apartado de Declaraciones, por cualquier causa no imputable al "ARRENDADOR "o por cualquier razón dejara de prestarse el servicio, esta no será causa para que la renta deje de pagarse, caso contrario "EL ARRENDADOR" y "EL ARRENDATARIO" pactarán el nuevo precio de la renta, en el entendido de que la misma bajará si no se presta el servicio mencionado en proporción a la disminución del costo del













servicio de estacionamiento; las partes acuerdan que para que el "ARRENDADOR" pueda tener vigente la prestación de este servicio, el ARRENDATARIO deberá de estar al corriente en el pago de la renta mensual.

## DÉCIMA CUARTA. REPARACIONES Y MEJORAS.

A fin de mantener "EL EDIFICIO" en buenas condiciones, "EL ARRENDATARIO" deberá realizar las reparaciones necesarias a causa del deterioro propio del uso y por tanto quedarán a cargo y al entero costo de "EL ARRENDATARIO".

## DÉCIMA QUINTA. SEÑALIZACIONES.

Las partes acuerdan que "EL ARRENDATARIO" si podrá colocar señalizaciones en el interior de "EL EDIFICIO", así como en el exterior.

## DÉCIMA SÉXTA. CAUSAS DE RESICION DE CONTRATO.

Es causa de rescisión del presente contrato, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones que a su cargo se derivan del mismo o que deriven de las disposiciones legales aplicables. La parte que incumpla con el contrato, asume la obligación de pagar a la otra parte, por concepto de pena convencional la cantidad equivalente a dos (02) mensualidades de renta pactada en la cláusula cuarta de este instrumento, lo anterior, con independencia de la facultad que tendrá la parte perjudicada para dar por rescindido unilateralmente el presente contrato sin necesidad de declaración judicial y de aplicar las demás penalidades y sanciones estipuladas en este contrato.

En caso de falta de pago de dos mensualidades de renta, "EL ARRENDADOR" podrá resolver y/o rescindir de pleno derecho el presente contrato, mediante notificación formal a "EL ARRENDATARIO", quien deberá desocupar "EL EDIFICIO" de conformidad con lo establecido en la cláusula Sexta del presente contrato.

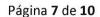
Sí "EL ARRENDADOR" no garantiza jurídicamente el uso o goce pacifico del inmueble, durante la vigencia del presente contrato.

Sí "EL ARRENDADOR" cede, traspasa o subcontrata la totalidad o parte de los derechos derivados de este contrato, sin consentimiento por escrito de "EL SUBARRENDATARIO";

Sí "EL ARRENDADOR" es declarado por autoridad competente, en estado de quiebra o suspensión de pagos.











Independientemente de lo anterior, se generará a cargo de "EL ARRENDATARIO" la pena convencional pactada en la presente clausula, así como también el pago de intereses moratorios, gastos y costas de juicio que incluirán los honorarios convencionales de abogados en los que llegare a incurrir "EL ARRENDADOR".

## DÉCIMA SEPTIMA, RESPONSABILIDAD AMBIENTAL.

"EL ARRENDADOR" conservará las responsabilidades ambientales relacionadas directamente con "EL EDIFICIO", con excepción con aquellos directamente relacionados con la ocupación por "EL ARRENDATARIO" del mismo y/o causados por incumplimiento de "EL ARRENDATARIO" respecto de su giro establecido.

## DÉCIMA OCTAVA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

El presente contrato no podrá ser modificado o alterado, total o parcialmente, sin el previo consentimiento mutuo y por escrito de las partes.

## DECIMA NOVENA. DIVISIBILIDAD DE LAS ESTIPULACIONES.

Si cualquier estipulación de este contrato es declarada judicialmente inválida, ilegal o no ejecutable, la estipulación correspondiente se considerará como no puesta en la medida en que sea de tal forma declarada, pero sin invalidar las estipulaciones restantes de este instrumento.

## VIGÉCIMA. TOTALIDAD DEL CONTRATO.

Este contrato constituye el único y total acuerdo entre las partes respecto al arrendamiento del "EDIFICIO". El presente contrato sobresee, cancela y termina cualquier negociación compromiso, supuesta prorroga y entendidos previos entre las partes con relación al arrendamiento. Ninguna modificación, extensión, renovación, ratificación, rescisión, terminación, aviso de terminación, liberación, abandono o renuncia del presente contrato o cualquiera de sus estipulaciones, declaraciones, promesas o condiciones relacionadas con el presente contrato obligarán a las partes a menos que los documentos antes citados estén firmados por un representante de ambas partes.













## VIGÉCIMA PRIMERA, ENCABEZADOS.

Los encabezados de las cláusulas del presente contrato son únicamente de referencia y no deberán de tomarse en consideración para la interpretación del mismo. Salvo disposición en contrario, todas las referencias a clausulas y anexos se hacen con relación a las cláusulas y anexos del presente contrato. Los anexos del presente contrato forman parte integral del mismo.

## VIGÉSIMA SEGUNDA. AUSENCIA DE VICIOS.

Las partes manifiestan que en la celebración y firma del presente contrato no hubo presión, coacción, ni ningún otro vicio de la voluntad, expresando libremente su voluntad.

## VIGÉCIMA TERCERA. DOMICILIOS DE LAS PARTES.

Todas y cualesquiera notificaciones, avisos solicitudes u otras comunicaciones que requieran o deseen dar cualquiera de las partes bajo el presente, deberán de entregarse en los domicilios que a continuación se señalan:

- 1.- "EL ARRENDADOR". Calle Enrique Rodo N° 2808, Colonia Providencia. C.P. 44600, en Guadalajara, Jalisco.
- 2.- "EL ARRENDATARIO". Av. Chapultepec N° 113, 5° piso, colonia Ladrón de Guevara. C.P. 44630, Guadalajara, Jalisco.

Si dicho aviso, notificación, solicitud u otra comunicación se entrega personalmente, la entrega será considerada como definitiva al momento en que se practique.

Las partes deberán de informarse por escrito cualquier cambio de domicilio que tuvieren y en caso de no hacerlo, los avisos y notificaciones de cualquier índole que dirijan al último domicilio indicado, surtirán todos los efectos legales a que haya lugar.

## VIGÉCIMA CUARTA, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento y terminación de este contrato, las partes acuerdan que el derecho aplicable será el relativo a la Ley de Compras Gubernamentales del y al Código Civil ambos ordenamientos del Estado de Jalisco:

Así mismo, para la resolución de cualquier conflicto las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes del ramo civil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, con residencia















en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, con renuncia de cualquier otra competencia que por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra circunstancia pudiera corresponderles.

Leído que fue por las partes el presente contrato y enteradas debidamente de su contenido y alcances, declaran expresamente que no ha habido error, dolo, violencia, mala fe, o cualquier otro vicio de consentimiento que pudiere dar lugar a la nulidad lo firman de entera conformidad en tres tantos en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, el día 11 de enero de 2018.

POR "EL ORGANISMO"

POR "EL PROVEEDOR"

DR. HÉCTOR RAÚL MALDONADO HERNÁNDEZ

Director General del

Organismo Público Descentralizado Régimen Estatal de Protección Social en Salud de Jalisco

C. JORGE GONZÁLEZ GODÍNEZ

Propietario del Inmueble

**TESTIGOS**:

Dr. Héctor Raúl Maldonado Hernández Director General del O.p.d. Repss Jalisco

L.C.P. JOSÉ ANTONIO AMAYA SANTAMARIA

Director de Área Administrativa del Organismo Público Descentralizado Régimen Estatal de Protección Social en Salud de Jalisco LIC. RODRIGO SOLÍS GARCÍA

Director de Área Jurídica del

Organismo Público Descentralizado Régimen Estatal de Protección Social en Salud de Jalisco

